

Styrelsehandling 6  
Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0008/24  
2024-12-10  
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

## Vd-rapport extra styrelsesammanträde 2024-12-10

### Omvärldsbevakning november 2024

Nedan har vi gjort ett urval av händelser som kan – eller som redan – påverkar oss som bolag. Syftet är att skickliggöra styrelsen genom en bred omvärldsbild inför kommande beslut och diskussioner.

### Allmänt

Återhämtningen för bostadsbyggandet kom av sig under tredje kvartalet. Antalet påbörjade bostäder minskade 19 procent jämfört med motsvarande kvartal 2023. Det visar SCB:s uppräknade statistik.

Under det tredje kvartalet påbörjades preliminärt byggandet av cirka 4 700 nya bostadslägenheter, ned från 5 800 motsvarande kvartal i fjol. Byggandet av flerbostadshus minskade 28 procent medan småhusbyggandet steg 11 procent. Siffrorna är uppräknade av SCB för att ta hänsyn till eftersläpning i rapporteringen. Analytiker från SCB menar att detta beror på såväl en betydligt svagare befolkningsutveckling samt det gap som öppnat sig mellan vad det kostar att bygga en bostad och hushållens finansieringsmöjligheter.

Även om räntorna sjunker så kommer de sannolikt vara högre än före pandemin. Marknaden räknar med ett strukturellt lägre bostadsbyggande, kanske 20 000–25 000 bostäder per år.

### Lindholmen Innovation District

Den 13/12 kommer Älvstranden Utveckling tillsammans med Lindholmen Science Park att lansera ett partnerskap i syfte att utveckla Lindholmen Innovation District samt Lindholmen som destination. BRG och Göteborg & Company är också involverade i detta partnerskap och arbete. Avsikten är inledningsvis att öka kännedom om området och visa vad som pågår och vad som planeras. Vi har för avsikt att utöka detta partnerskap med att involvera övriga fastighetsägare i området succesivt.

### Fastighetsförsäljningar

Ett förberedande arbete har startats för avyttring av Fastigheterna Skeppsbron, Renova-fastigheten, Packhuskajen samt Lidaverken, med Exploateringsförvaltningen som köpare.

## Utveckling av Södra och Norra Lindholmen

Vi har fått en förfrågan från Stadsbyggnadsförvaltningen hur vi ställer oss till att delta i ett utrednings-/utvecklingsarbete Södra och Norra Lindholmen. Vi kommer att ställa oss positiva till detta.

I ett senare detaljplanearbete kommer vi att analysera vårt eventuella deltagande kopplat till bolagets avvecklingsplan. Älvstranden har haft möte med övriga aktörer (JM, Wallenstam samt SBF) och är överens om en gemensam skissprocess för området fram till samråd.

Preliminär tid för samråd är Q2–3, 2025.

## Personal och organisation

Ny fastighetschef är rekryterad, Ted Lärnhem. I övrigt så lämnar fyra medarbetare på före årsskiftet – pensionsavgångar och uppsägningar. Personalstyrkan kommer att vara 84 personer vid årsskiftet 2024/2025. Justering och anpassning av organisationen inom fastighetsavdelningen kommer att ske under vintern.

En tragisk händelse inträffade 15/11 när en av våra medarbetare hastigt avled. Företaget har haft en krishantering från måndagen den 18/11 med stöd av Svenska ledargruppen bland annat, den akuta insatsen avslutades den 29/11. Sammantaget har företagsledningen hanterat krissituationen på ett mycket bra sätt.

## Lägesrapport Portfölj Markutveckling

Denna rapport redogör för status ur ett portföljperspektiv. Rapporten innehåller de mest prioriterade aktiviteterna och rapporteras per delområde i bilaga 1.

## Inköp och upphandling

### Direktupphandlingar över 50 000 kr

Rapporteras på ordinarie styrelsesammanträde i februari 2025.

## Remisser

### Besvarade remisser

- Miljöprovning Lindholmsförbindelsen

## Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling.

# Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling

## Rapportens omfattning och struktur

Denna rapport innehåller aktuella och prioriterade frågor i projekt-verksamheten för markutveckling månadsvis. Informationen är uppdelad i geografiska områden: projektområde 2 - Masthuggskajen, Skeppsbron och Eriksberg samt projektområde 1 - Lindholmen, Frihamnen och Gullbergsvass.

## Lägesrapport Markutveckling

### Masthuggskajen

#### Utbyggnad kvarter

Följande byggnationer pågår: NCC Property Development AB (E2), Riksbyggen ekonomisk förening (E3), Bostads AB Poseidon (G1-b), Göteborgs Stads parkering AB (G2), Elof Hansson Fastigheter AB och Riksbyggen ekonomisk förening (F2).

Följande fastigheter är färdigställda: Stena Fastigheter Göteborg AB (E1, E6, NCC Property Development AB (D1, D3, D4), Fastighets AB Balder (C3) och Nordr (D2).

**Kommande viktig händelse:** Beslut i konsortiets styrgrupp om uppdateringar i konsortiets överordnade tidplan har skjutits upp. För att kunna ta beslut om ny tidplan inväntas bland annat en bygglogistikplan för Halvön. Dessutom pågår arbete med konsekvensanalyser från Riksbyggen med avseende på deras önskemål om att senarelägga kvarter A2 och B2.

**Kritisk aktivitet:** Göteborgs Stads Parkerings ABs genomförande av garage G2 är kraftigt försenat och tidplanen arbetas in i den överordnade tidplanen. Diskussion pågår med Parkeringsbolaget kring ansvar samt konsekvenser för övriga parter.

#### Utbyggnad allmän plats

**Avvikelse:** En fråga om finansiering av prisstegring för utbyggnad av allmän plats är lyft till Älvstranden Utvecklings Vd och Exploateringsförvaltningens direktör. Ett tillägg till genomförandeavtalet med exploateringsförvaltningen har därefter arbetats fram och tillkommande kostnader för bolaget landar på 350 mnkr.

**Viktig händelse:** Förslag om tillägg till genomförandeavtal lyftes till styrelsen i november. Styrelsen godkände att VD tecknar avtal enligt de förutsättningar som rapporterats till styrelsen. Motsvarande ärende beslutades i Exploateringsnämnden i november.

**Risk:** Diskussioner pågår med exploateringsförvaltningen om vad som ingår i fastprisbeställningen för Halvön. Risk finns att detta kan få en ekonomisk konsekvens för bolaget.

**Åtgärd:** Bolaget och exploateringsförvaltningen har fortsatt olika uppfattning kring vad som ingår men en gemensam process för hantering av tillkommande arbeten är framtagen för att prioritera framdrift i projektet.

#### Halvön

**Avvikelse:** Aarsleff's uppdaterade produktionstidplan, 2024-11-09, inkluderar inte exploateringsförvaltningens ledningsförläggning i Emigrantvägen som efterfrågat. Tidplanen

innebär i praktiken att Aarsleff är 2 till 6 månader sena i de olika huvuddelarna.

**Åtgärd:** Älvstranden har via underrättelse meddelat att tidsförlängningen inte godkänns. Älvstranden har också kommunicerat att redovisad tidplan kommer innebära krav på förseningsvite. Nu inväntas detaljerat material från Aarsleff.

**Risk:** Givet vetskapen om att Aarsleff har haft svårt att komma upp i planerad kapacitet finns en överhängande risk att sluttiden, 2025-10-16, inte innehålls.

**Avvikelse:** Allvarliga kvalitetsbrister och bristfällig egenkontroll har uppdragats i Älvstrandens granskning av Aarsleffs arbete.

**Åtgärd:** Älvstranden har lyft kvalitetsbristerna på ombudsmöte med Aarsleff den 2024-11-21. Älvstranden kommer att behöva granska Aarsleffs arbetsberedningar och utförda arbeten i ännu större utsträckning.

**Viktig händelse:** Expertrådet som är knutet till Halvöprojektet valde att avsluta sitt uppdrag i samband med att projektet identifierade ett behov av att förtydliga expertrådets arbetssätt. En ny ordförande är nu utsedd och arbete pågår med att upphandla övriga deltagare.

**Viktig händelse:** I slutet av oktober avslutades den tävling (Open call) som gav en möjlighet att ge förslag på utformning av sittmoduler eller avspärningsmoduler som ska användas i Götaverksområdet och i Frihamnen. Materialet som ska användas är spillbetong som uppstår under produktionen av påldäcket till Halvön. Intresset var stort och många förslag inkom. Det vinnande förslaget DOCK består av ett modulärt system som kan skapa stor variation i det offentliga rummet.

## Underjordiskt parkeringsgarage B2

Detaljplanen för Masthuggskajen förutsätter ett underjordiskt garage (B2). Arbete pågår med förfrågningsunderlag för upphandling av totalentreprenör för byggnation av garage och grundläggning av hela B2 kvarteret.

**Viktig händelse:** Projektet har utrett om ansökan om miljötillstånd krävs och ser inte att detta är nödvändigt. En underrättelse om det planerade arbetet kommer däremot att skickas till Länsstyrelsen för att uppmärksamma dem på kommande arbeten. Tillvägagångssättet att inte ansöka om miljödom förankrades i november i bolagets styrgrupp för projekt.

**Viktig händelse:** Projektet har skickat ut en RFI (Request for Information) för en dialog med marknaden inför upphandling i syfte att sondera intresset och inhämta synpunkter på tekniska lösningar.

**Kommande viktig händelse:** Förfrågningsunderlag planeras att färdigställas i slutet av januari 2025 och upphandling planeras till våren. Innan upphandling kan genomföras kommer ett investeringsbeslut att lyftas till styrelsen.

## Byggrätt G5

**Viktig händelse:** Markanvisningsavtalet för byggrätt G5 signerades i början av oktober. Fastighetsutvecklaren Broods har tilldelats byggrätten och har tillsammans med White arkitekter presenterat idén om Sonyas kulturhus. Konceptet bygger på White arkitekter som ankarhyresgäst vilket ger en möjlighet att skapa utrymme för lågbetalande kulturaktörer i bottenvåningen.

**Kommande viktig händelse:** Ett beslutsärende planeras att lyftas till styrelsen i december. Överlåtelseavtalet planeras sedan att signeras i slutet av januari 2025. Byggstart planeras till Q4 2025.

## Skeppsbron

**Viktig händelse:** Stadsbyggnadsförvaltningen planerar att starta arbetet med en ny detaljplan i början av 2025. Bolagets inriktning är att inte vara en aktiv part i detaljplanearbetet. Arbeta pågår med att pröva förutsättningar för överlåtelse till exploateringsförvaltningen.

## Eriksberg

### Lidaverken

Den planerade dragning av CityBuss till Eriksberg samt en eventuell vändslinga för spårväg kan komma att påverka bolagets fastighet. Dialog förs med exploateringsförvaltningen.

**Viktig händelse:** En förfrågan har inkommit till bolaget från Göteborg Stad genom Exploateringsnämnden om förvärv av fastigheten och ett arbete kring försäljning har startat.

**Viktig händelse:** Trafikverket har återställt den arrenderade ytan på Lidaverken. De massor som använts är inte provtagna av Trafikverket och projektet behöver därför genomföra markmiljöundersökningar innan det är möjligt att signera nöjdförklaringarna.

### Inre Dockan

**Viktig händelse:** Stadsbyggnadsförvaltningen avser att starta planarbetet 2025. Bolaget har bekräftat sin medverkan i planarbetet under vissa förutsättningar. Ett första orienterade möte har hållits och arbete pågår med att se över konsekvenserna av stadsbyggnadsförvaltnings idéförslag utifrån ett genomförandekonomiperspektiv.

**Kommande viktig händelse:** När projektets ekonomiska genomförbarhet är säkrad och om projektet ligger i linje med affärsplanen kommer planavtal tecknas med Stadsbyggnadsförvaltningen under 2025.

### Säterigatan

Projektering och utbyggnad av allmän plats pågår. Bolaget bevakar sina intressen kopplat till åtagandet att finansiera utbyggnaden av allmän plats samt parternas uppfyllelse av krav i ingångna avtal.

### Celsiusgatan

Projektering och utbyggnad av allmän plats pågår. Bolaget bevakar sina intressen kopplat till åtagandet att finansiera utbyggnaden av allmän plats.

**Viktig händelse:** Inflyttning pågår i Peabs del där 135 lägenheter är färdigställda.

**Kommande viktig händelse:** Exploateringsförvaltningen har tagit initiativ till planändringar som minskar kostnaderna för allmän plats och som hanterar tillgängligheten till AFs fastighet med mera. Beroende finns också till bolagets sista markanvisning i området av den så kallade förskoletomten. Älvstranden har deltagit möten med berörda parter och bevakar frågan.

## Lindholmen

### Planprogram Lindholmen

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med ett planprogram för Lindholmen där bolaget deltar som markägare. Staden har skjutit fram samråd från juni 2024 till andra kvartalet 2025. Att

planprogrammet kommer ut på samråd är betydelsefullt för det fortsatta arbetet med detaljplaner och genomförande i området.

### **Lindholmsplatsen**

**Kommande viktig händelse:** Stadsbyggnadsförvaltningen har åter skjutit på detaljplanens samråd, denna gång på grund av brist på resurser. Samråd planeras till Q2, 2025.

### **Lindholmshamnen**

Exploateringsförvaltningens entreprenad för utbyggnad av bryggdäck och torg slutförs nu. Efter detta följer byggnationen av restaurang och kontor på bryggdäcket.

**Kommande viktig händelse:** Allmän plats planeras vara färdigställt senast i december 2024 och de sista etapperna av arbete med gator pågår.

**Viktig händelse:** Delbesiktning av torg och bryggdäck är genomförd och godkänd.

**Kommande viktig händelse:** Aktören för restaurangen arbetar med en bygglovsansökan. En utmaning har varit att få fram en parkeringslösning för rörelsehindrade. Konsortiet ska nu godkänna Aktörens bygglovsritningar.

### **Detaljplan Regnbågsgatan**

Detaljplanarbetet pågår. Arbete för att finna en lösning för en idrottshall i projektet pågår.

**Kommande viktig händelse:** Stadsfastigheter har bedömt att det är möjligt att återanvända de befintliga byggnaderna Kuben och Hårdverkstaden för skoländamål. Dock återstår utredningar om eventuella miljöfarliga massor under byggnaderna för att säkerställa denna möjlighet.

**Viktig händelse:** Stadsbyggnadsförvaltningen har föreslagit att planområdet utökas söder om Pannverkstaden. En konsekvensbedömning behöver genomföras.

**Kommande viktig händelse:** Samråd för detaljplanen har åter skjutits fram av stadsbyggnadsförvaltningen och planeras till Q2, 2025.

### **Detaljplan Plejadgatan**

Arbete med en detaljplan för att permanenta skoländamålet i bolagets fastighet vid Plejadgatan pågår. Parallellt förs diskussioner med staden om ett eventuellt förvärv.

### **Detaljplan Gång- och Cykelbro**

Bolagets deltar som fastighetsägare i stadens projekt för en gång- och cykelbro mellan Götaverksområdet och Packhuskajen. Samrådet för detaljplanen är avslutad och granskning planeras till Q2 2025.

**Kommande viktig händelse:** Stadens projekt behöver en reviderad projektram. Ett beslutsärende lyfts i Stadsbyggnadsnämnden i december för vidare behandling i Kommunfullmäktige.

## **Frihamnen**

### **Planarbete Frihamnen**

**Viktig händelse:** Äskande om medel för bolagets planarbete godkändes av styrelsen 2024-10-22. Samtidigt gavs mandat till VD att teckna programavtal och undertecknande processen pågår.

## Utfyllnad Lundbyhamnen

**Viktig händelse:** En tillståndsansökan för vattenverksamhet och miljöfarlig verksamhet i samband med utfyllnad av Lundbyhamnen och omledning av Kvillekanalen har lämnats in till Mark- och Miljödomstolen under oktober 2024.

**Viktig händelse:** De sista avtalen och rådighetsmedgivandena signerades i oktober.

**Kritisk aktivitet:** Diskussion pågår mellan Älvstranden Utveckling, exploateringsförvaltningen och Göteborgs Hamn AB om rollfördelning inför ett framtida genomförande. Letter of Intent (LOI) planeras.

## Temporära bostäder

Cirka 880 bostäder är färdigställda. Totalt planeras cirka 1 000 bostäder.

**Kommande viktig händelse:** För att uppnå 1 000 bostäder krävs tilläggsavtal mellan Älvstranden Utveckling och Svenska Hem. Förhandlingar om tilläggsavtal är pausade. En intern utredning pågår för bolagets nästa steg.

## Gullbergsvass

### Försäljning av fastighet

**Viktig händelse:** Överlåtelsen av fastigheten Gullbergsvass 703:17 är nu godkänd i samtliga politiska instanser och överlåtelse kommer att ske till Göteborgs Stad den 2024-12-13.